

Библиографический список

1. «Профиль» #11(946) 28.03.2016 «Дни страха» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://issuu.com/profile-magazine/docs/pr-2016-03-28>

УДК 332.6

Е.В. Осетрова,

студент,

Уральский Федеральный Университет,

Екатеринбург, Россия.

УРОВЕНЬ ДОСТУПНОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация. Статья посвящена исследованию понятия «рынка доступной жилой недвижимости», определению уровня доступности жилья для молодых семей как в целом по стране, так и в частности, по Свердловской области. Особое внимание уделяется сопоставительному анализу соотношения изменения доходов населения и изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках недвижимости. Также затрагивается вопрос о степени информированности населения об иных, кроме единовременной покупки, способах приобретения недвижимости в собственность. В своей статье автор использует такие методы как анализ и синтез, сравнение и обобщение, корреляционный анализ, методы анкетного опроса, а также метод статистического анализа социологических данных.

Ключевые слова: рынок недвижимости, жилищная политика, доступность недвижимости.

E.Osetrova,

student,

Ural Federal University,

Yekaterinburg, Russia

AVAILABILITY RATE OF THE PROPERTY FOR YOUNG FAMILIES OF THE SVERDLOVSK REGION

Abstract. The article is devoted to research of the concept of "affordable residential real estate market", the definition of the level of affordability of housing for young families in the whole country, and in particular, in the Sverdlovsk region. Particular attention is paid to the comparative analysis of the ratio of change in personal income and changes in the level of prices in the primary and secondary real estate markets. Also the article touches public awareness of the other, except for a one-time purchase, how to purchase real estate in the property. In his article, the author uses methods such as analysis and synthesis, comparison and generalization, correlation analysis, the methods of the questionnaire, as well as the method of statistical analysis of sociological data.

Keywords: the real estate market, housing policy, property availability.

Актуальность.

На современном этапе реформирования жилищной сферы в России основная задача государственной жилищной политики – разработка механизмов повышения доступности жилья для различных категорий населения.

Используемое в международной и российской практике понятие доступности жилья означает возможность приобретения жилья потребителем и определяется по доле расходов суммарного дохода семьи на приобретение жилья и ежегодные платежи по процентам ставки банка за кредит.

«Рынок доступной жилой недвижимости» – совокупность экономических механизмов, способствующих увеличению объемов воспроизводства объектов доступной жилой недвижимости, ее адресному распределению и потреблению, а также поддержанию их и жилищно-коммунальной инфраструктуры в надлежащем техническом состоянии на основе использования основных факторов производства (земли, труда, капитала) [4].

Рынок доступной жилой недвижимости – это такая социально-экономическая система, которая обеспечит в России не только решение острой социальной проблемы – жилищной, но и позволит интенсифицировать и повысить эффективность всей системы национальной экономики [9].

Цель данной исследовательской работы - определение степени доступности жилья, выявление основных тенденций и проблем в отрасли.

Объект исследования - рынок недвижимости.

Предмет данного научного исследования - система экономических процессов, возникающих в процессе приобретения недвижимости.

Исходя из цели работы были выдвинуты следующие задачи:

1. Изучить теоретический и правовой материал по теме.
2. Провести опрос по теме «Доступность приобретения собственного жилья для молодых семей города Екатеринбурга», сделать отчет.
3. Собрать статистические данные, относящиеся к теме исследования, по России и по Свердловской области, сделать отчет.
4. Провести сравнительный анализ статистических данных с результатами опроса, сделать выводы.

Также были выдвинуты следующие гипотезы:

1. Рынок недвижимости России, а в частности и Свердловской области, относительно стабилен: не наблюдается резких изменений в ценах или количестве площадей, вводимых в эксплуатацию.
2. Приобретение собственной недвижимости для молодых семей области является недоступным в связи с низким уровнем доходов населения.
3. Наибольшую популярность приобретает такой способ покупки недвижимости как ипотечное кредитование.

Социальные и экономические аспекты жилищной проблемы разрабатывались Дж. Форрестером, Л. Томпсон, Дж. Рексом и Р. Муром, российскими учеными — Э. Я. Гимазетдиновой, В. М. Харитоновым, Е. С. Шоминой. Доступность жилья в качестве одного из индикаторов качества жизни упоминают лишь Г. В. Гудименко и О. В. Котова. А проблемами ее измерения и прогнозирования специально занимались А. Б. Гусев, А. Н. Краснопольская, М. М. Минченко, Н. Н. Ноздрина, О. С. Пчелинцев, Г. М. Стерник, С. Р. Хачатрян, Е. М. Щербакова.

В рамках данной исследовательской работы мною были собраны статистические данные, характеризующие доходы населения, стоимость жилья и, соответственно, доступность приобретения собственной недвижимости для людей в среднем по Свердловской области, а также в целом по стране.

Анализируя такие показатели как среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, среднедушевые доходы и реальные денежные доходы населения (в сопоставлении с предыдущим годом), можно проследить более - менее стабильный рост доходов населения, но рост по области выглядит более стабильным на фоне волнообразных изменений показателей по стране [3].



Анализируя средние цены на первичном рынке жилья, то для Свердловской области за период с 2000 по 2014 год они выросли примерно в 5 раз, в то время как в России – 6. Рост цен на вторичное жилье еще более ощутим – в 10 раз для обеих рассматриваемых территорий [2].



И на этом фоне совершенно логично, что общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, не может значительно расти. Ее небольшой рост может быть связан с объяснимым стремлением каждого увеличить свою жилплощадь за счет растущих среднедушевых доходов населения.

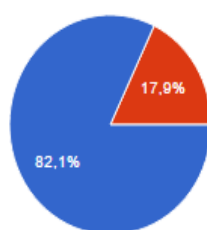


Интересуясь мнением населения о благоприятности условий для крупных покупок, то неизменно большинство считают условия либо в равной степени благоприятными и неблагоприятными, либо склоняются к мнению об их не благоприятности [2]. И данное мнение неизменно на протяжении всех исследуемых лет, как для России, так и для Свердловской области [3].

Для большей проработанности исследования проводился опрос среди молодежи города Екатеринбурга о доступности жилья для молодых семей нашего города. Целью данного опроса было выяснить степень доступности приобретения собственного жилья для молодых семей в городе Екатеринбурге.

Основной целевой группой данного опроса являлись молодые люди, не имеющие собственной жилой площади. Именно поэтому свыше 82 % опрошенных и относились к данной категории.

7. Есть ли у Вас собственная жилая площадь?

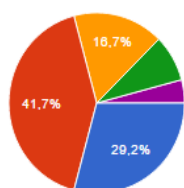


Нет 23 82.1%
Да 5 17.9%

70 % респондентов работают, и их основным источником дохода является официальная заработная плата. Родители поддерживают около 40 % опрошенных, и примерно в равной мере молодые люди получают доход по субсидиям и неофициальной заработной плате.

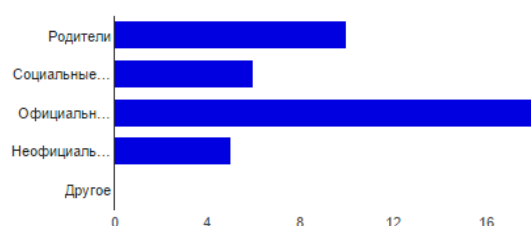
Несмотря на то, что у многих респондентов было указано более одного источника дохода, только 37,5% могут похвастаться доходом свыше 40 000 рублей. Средняя же доходность опрошенных от 20 до 40 тысяч рублей в месяц.

9.Кем Вы работаете?



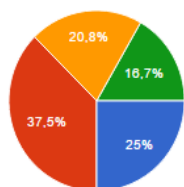
Студент	7	29.2%
Работа по найму	10	41.7%
Предприниматель	4	16.7%
Государственный служащий	2	8.3%
Другое	1	4.2%

10.Источники Вашего дохода?



Родители	10	41.7%
Социальные выплаты и субсидии (в том числе и стипендии)	6	25%
Официальная заработная плата	18	75%
Неофициальная заработная плата	5	20.8%
Другое	0	0%

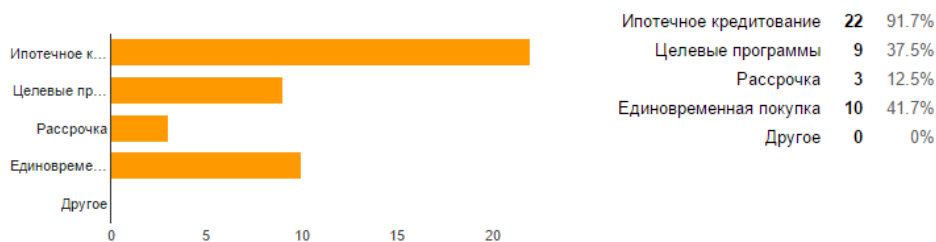
11.Совокупный доход Вашей семьи в целом за месяц?



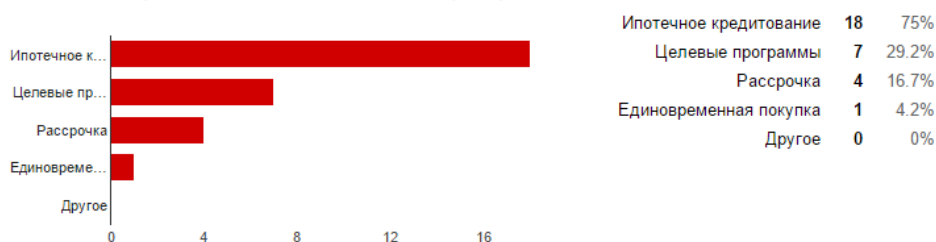
До 20 000 рублей	6	25%
20 100 - 40 000 рублей	9	37.5%
40 100 - 60 000 рублей	5	20.8%
Свыше 60 000 рублей	4	16.7%

Переходя к анализу вопросов, относящихся непосредственно к заявленной теме, можно сказать, что на вопрос об известных способах приобретения жилья почти все респонденты отметили ипотечное кредитование, что можно связать с наибольшей популярностью и доступностью этого способа покупки. Данное мнение подтверждается и тем, что $\frac{3}{4}$ всех опрошенных отметили именно этот способ как наиболее доступный [7]. Также примерно равные доли (около $\frac{1}{4}$) знакомы с целевыми программами и единовременной покупкой жилья. Это можно объяснить тем, что респонденты в силу своего возраста зачастую попадают под окружные и федеральные программы помощи молодым семьям в приобретении жилья, что заставляет их детально прорабатывать тонкости этой схемы, и поэтому треть опрошенных отмечают, что для них такие программы наиболее приемлемый способ получить жилье в собственность. Единовременная же покупка является наиболее быстрым и простым с юридической точки зрения способом покупки жилья, и не нужно много знаний, чтобы понимать, как осуществляется данная процедура [7]. Но лишь 4% имеют финансовую возможность совершить такую покупку, что объясняется сравнительно невысоким уровнем дохода респондентов.

12.Какие способы приобретения недвижимости Вам знакомы наиболее детально?



13.Какой из перечисленных выше способов приобретения жилья является для Вас наиболее доступным?



Подавляющее большинство опрошенных планируют приобрести жилье в течение 1-3 лет. Реже молодые люди готовы приобрести жилье в течение года. Это исходит и из того, что респонденты по шкале от 1 до 5 оценивают доступность покупки жилья на 2, реже 3. А задав вопрос об их материальной способности приобрести недвижимость, почти половина молодых людей отмечают, что они не имеют возможности приобрести желаемую недвижимость и планируют ограничиться менее желательным, но более доступным вариантом.

После проведения всех данных этапов, отраженных в данной работе, были сделаны следующие выводы.

В данное время рынок недвижимости является относительно стабильным, повышение уровня цен на первичное и вторичное жилье линейно, не наблюдается особых скачков. Расширяется и количество жилых площадей, ежегодно вводимых в эксплуатацию. Но по статистическим данным объем жилплощади (в кв. м), приходящийся на одного человека с 2000 года по настоящий день вырос совсем незначительно. Пытаясь разобраться в причинах этого явления, был сделан акцент на доходы населения, которые колеблются на уровне 30 000 рублей, как по области, так и в целом по стране. При этом у людей преимущественно отсутствуют иные потенциальные источники получения недвижимости в собственность, такие как дарение, наследование, выделение недвижимости организацией – работодателем и другие. Все это делает покупку жилья недоступной роскошью для семей как Екатеринбурга и Свердловской области, так и России.

Но не может не радовать тот факт, что по данным опроса уровень информированности респондентов об иных, кроме как единовременная покупка, способах приобретения жилья достаточно высок. Наибольшей популярностью пользуется ипотечное кредитование, целевые программы различных уровней, а также рассрочка платежа. Все это свидетельствует о стремлении людей приобретать или расширять свою жилплощадь, да и значительно увеличивает количество семей, собирающихся в ближайшие 3- 5 лет приобрести собственную недвижимость.

Как следствие, постепенно повышается доступность приобретения жилья в России и в Свердловской области в частности. Но, к сожалению, очевидно, что в настоящий момент для преобладающей части населения жилье является недоступным. Исходя из вышесказанного, очевидно, что для повышения доступности жилья недостаточно только повышать платежеспособный спрос населения или предложения на рынке недвижимости,

необходимо сбалансированное воздействие, как на спрос, так и на предложение. Государственная политика в данном направлении должна играть ключевую роль, повышая качество жизни граждан своей страны.

Библиографический список

1. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.aup.ru/> - административно-управленческий портал.
2. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru/> - Федеральная служба государственной статистики.
3. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://sverdl.gks.ru/> - Территориальный орган государственной службы статистики по Свердловской области.
4. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.science-education.ru/> - электронный научный журнал «Современные проблемы науки и образования».
5. Гусев А.Б. Разработка методики оценки доступности жилья с кредитом в России. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://realtymarket.ru/docs/pps/gusev1.pdf>.
6. Интерфакс Россия. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.interfax-russia.ru/Ural/report.asp?id=203926>.
7. Официальный сайт открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/borrower/ipProg/standart/>.
8. Стерник Г.М. Определение коэффициента доступности жилья. / Г.М. Стерник, А.Н. Краснопольская. //Ежемесячный независимый журнал «Национальные проекты». – 2007. - № 3 (10). Режим доступа: <http://www.rus-reform.ru/magazine/archive/10>.
9. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.fundamental-research.ru/> - научный журнал «Фундаментальные исследования».

УДК 332.8

О.П. Смирнова,

аспирант,

Уральский Федеральный Университет,

Екатеринбург, Россия

УГРОЗЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ В КРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД

Аннотация. В статье анализируются потенциальные угрозы экономической безопасности, строительной отрасли России. Выявлены внешние и внутренние факторы, влияющие на экономическую безопасность строительной отрасли России. Определены задачи преодоления экономического кризиса и тем самым предотвращения угрозы экономической безопасности строительной отрасли России.

Ключевые слова: экономическая безопасность, строительная отрасль, строительство, кризис.

O. Smirnova,

post-graduate student,

Ural Federal University,

Yekaterinburg, Russia